



Récupérer mon depot de garantie de locataire

Par Visiteur

Bonjour,

j'ai été locataire pendant 10 ans d'un studio dans le 92 en gérance. Lorsque j'ai pris le studio, il avait été refait à neuf.

Sur l'EDL de sortie, figurent:

-le pied du lavabo de la salle de bain cassé

-les joints de la salle d'eau usés.

Mon depot de garantie est d'un montant de 975,67 Euros.

L'administrateur de bien ne m'a restitué que 389,34 Euros.

Il me défalque: 153,33 Euros d'un impayé+ 433 Euros pour le remplacement du lavabo et des joints.

J'ai contesté par recommandé ces faits en précisant que

-le locataire, donc moi même, doit prendre en charge le changement du pied de lavabo uniquement

-l'impayé ne me doit pas être compté car je n'ai jamais reçu un justificatif de cet impayé.

Voici les réponses de l'administrateur:

Concernant l'impayé, il apparait sur mes quittances depuis plusieurs années, il faut que je vois avec l'ancien gérant car eux n'ont pas les documents nécessaires pour trouver l'origine de l'impayé.

Pour le lavabo, la colonne et la vasque ont été changés car le plombier aurait dit que la colonne n'était pas aux normes. je précise que concernant le lavabo, je n'ai jamais procédé au changement ni de la vasque, ni de la colonne. Ce qui voudrait dire que cette mise aux normes aurait dû être effectuée par le propriétaire alors que j'occupais les lieux.

Comment dois je procéder pour récupérer mon dépôt de garantie?

Cordialement,

Par Visiteur

Bonjour Madame

Concernant les réparations du lavabo: si techniquement le pied pouvait être changé sans que la vasque soit endommagée dans ce cas vous n'avez pas à payer le changement de la vasque.

Concernant l'arriéré de loyer: le délai de prescription est de 5 ans. A quand remonte cette dette? Sans justification écrite à nouveau cette somme ne peut vous être prélevée.

De ce fait après discussion avec votre bailleur et s'il se refuse à apporter des justifications vous pouvez saisir le juge de proximité en matière civile.

Cordialement

Par Visiteur

Bonsoir,

Mon interlocuteur est l'administrateur de biens.

Concernant le lavabo, c'est exactement ce que je leur ai dit dans un premier courrier. A cet argument, ils m'ont répondu qu'ils ont été dans l'obligation de changer l'intégralité du lavabo car le plombier aurait dit que le lavabo n'était plus aux normes! y a t'il un texte de loi sur lequel je puisse m'appuyer?

Concernant cet impayé (ce n'est pas un arriéré de loyer), ils ont fourni un extrait de compte qui remonte à 2004, donc effectivement, le délai de prescription est dépassé.

Comment fait on pour saisir le juge de proximité.

Cordialement,

Par Visiteur

Bonjour Madame

Concernant le lavabo, c'est exactement ce que je leur ai dit dans un premier courrier. A cet argument, ils m'ont répondu qu'ils ont été dans l'obligation de changer l'intégralité du lavabo car le plombier aurait dit que le lavabo n'était plus aux normes! y a t'il un texte de loi sur lequel je puisse m'appuyer?

Je comprends mais il ne vous appartient pas de payer la remise aux normes du lavabo. De ce fait vous pouvez tout à fait contester cette retenue sur votre dépôt de garantie.

Concernant cet impayé (ce n'est pas un arriéré de loyer),ils ont fourni un extrait de compte qui remonte a 2004,donec effectivement,le délai de prescription est dépassé.

Qu'entendez vous par impayé?

Comment fait on pour saisir le juge de proximité.

Vous pouvez télécharger en ligne le formulaire Cerfa n°12285*02.

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

Concernant cet impayé, il apparait sur mes avis de loyer depuis 2005 comme un appel sur restant dû. A mon souvenir, il s'agirait d'une intervention de plombier qui m'a été refacturée sans justificatif.

Au sujet de la mise au norme du lavabo. Y a t'il un texte de loi qui impose au propriétaire une mise aux normes des lavavos?

Pour le formulaire CERFA, je l'ai téléchargé. Faut il fournir avec ce document l'ensemble des lettres recommandées reçues et envoyées?

Cordialement,

Par Visiteur

Bonjour Madame

Concernant cet impayé, il apparait sur mes avis de loyer depuis 2005 comme un appel sur restant dû. A mon souvenir, il s'agirait d'une intervention de plombier qui m'a été refacturée sans justificatif.

Si la réparation effectuée par le plombier était une réparation locative vous êtes débitrice de cette somme.

Au sujet de la mise au norme du lavabo. Y a t'il un texte de loi qui impose au propriétaire une mise aux normes des lavavos?

Non.

Pour le formulaire CERFA, je l'ai téléchargé. Faut il fournir avec ce document l'ensemble des lettres recommandées reçues et envoyées?

Ce n'est pas nécessaire. Le formulaire permet de saisir la juridiction. Il vous suffit d'indiquer les raisons de votre action et la partie adverse. Ensuite vous pourrez produire le jour de l'audience l'ensemble des preuves en votre possession.

Cordialement

Par Visiteur

Concernant cette réparation,je ne saurais dire si elle est du ressort du locataire ou du propriétaire. Elle apparait sur mes quittances a partir de Juin 2005.Le gérant actuel n'ayant aucune facture à fournir, il est impossible de préciser la nature de cette réparation et de définir clairement la nature de cette créance. Quid dans ce cas de figure? Est ce que le délai de prescription de 5 ans s'applique dans ce cas de figure?

Cordialement

Par Visiteur

Bonsoir Madame

Concernant cette réparation, je ne saurais dire si elle est du ressort du locataire ou du propriétaire. Elle apparaît sur mes quittances à partir de Juin 2005. Le gérant actuel n'ayant aucune facture à fournir, il est impossible de préciser la nature de cette réparation et de définir clairement la nature de cette créance.

Je comprends bien mais cela a un grand intérêt. S'il s'agit d'une réparation locative le règlement vous incombe et dans le cas contraire non. Vous occupez bien le logement à cette date? Vous ne vous souvenez pas de cette réparation.

Quid dans ce cas de figure? Est-ce que le délai de prescription de 5 ans s'applique dans ce cas de figure?

Insistez pour avoir des précisions sur cette réparation.

Quant à la prescription étant donné qu'il s'agit d'une dette contractuelle et conformément à la loi de 2008 réformant les délais de prescription, la dette sera prescrite en 2013.

Cordialement